

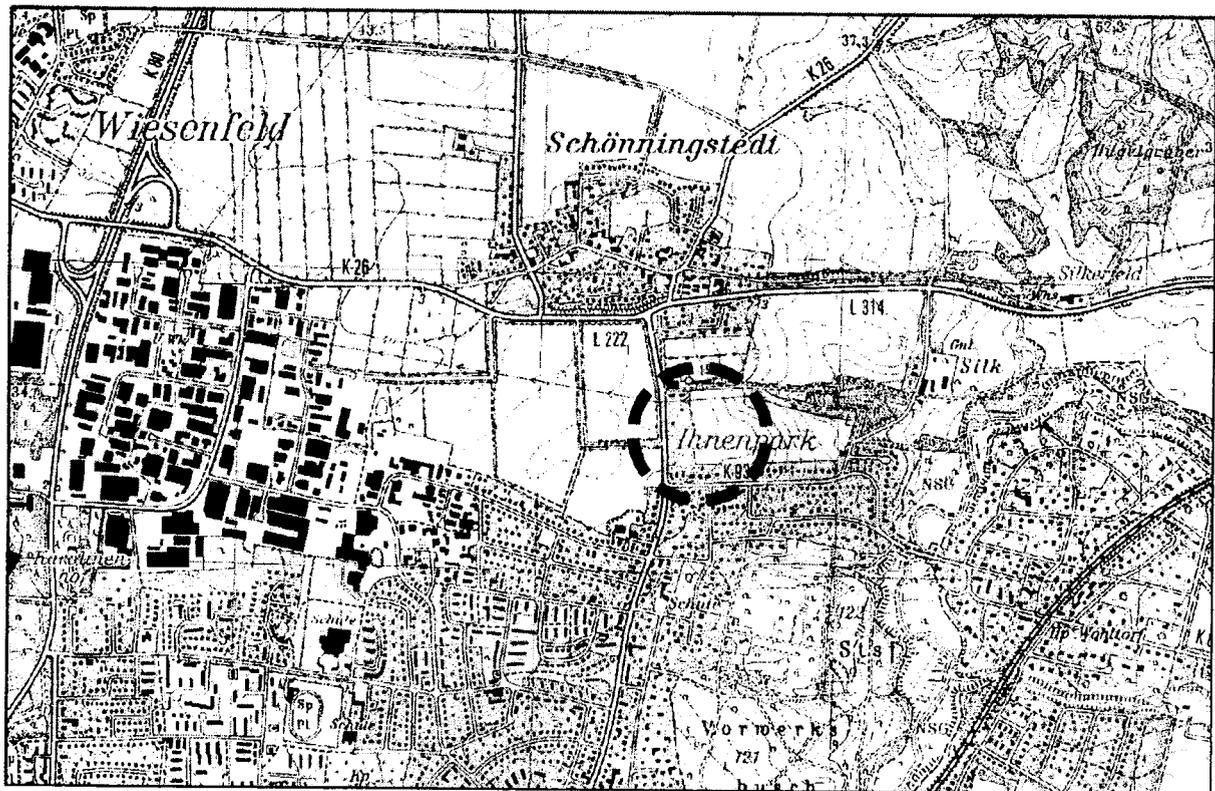
Stadt Reinbek
Kreis Stormarn



Begründung
mit Umweltbericht
und
zusammenfassende Erklärung

ZUR

**32. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“**





Auftraggeber:

Stadt Reinbek
- Der Bürgermeister -
Hamburger Straße 5 - 7
21462 REINBEK

Planverfasser:

BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation zu Kapitel 5 („Umweltbericht“) mit :

BBL
Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg
Tel.: 040 / 389 39 39
Fax: 040 / 389 39 00
bbl@bielfeldt-berg.de

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Hans-Rainer Bielfeldt (Landschaftsarchitekt)
Dipl.- Ing. Ulla Gerversmann (Landschaftsplanerin)

Planungsstand vom 01.04.2008 (Plan Nr. 3.0)

Stadt Reinbek

Kreis Stormarn

Begründung mit Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB 07

ZUR

32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“

für den Bereich, der wie folgt begrenzt ist:
im Norden durch die vorhandene Bebauung Schönningstedter
Straße Nr. 112 und Mühlenweg Nr. 1 bis 7 (ungerade Nr. fortlaufend),
im Nordwesten durch die „Schönningstedter Straße“ (L 222),
im Westen durch die Kleingartenanlage parallel
zur „Schönningstedter Straße“ und
durch die vorhandene Bebauung Mühlenweg Nr. 4,
im Osten im Abstand von ca. 280m parallel
zur „Schönningstedter Straße“,
im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen
der vorhandenen Bebauung Wohltorfer Straße Nr. 1 bis 21
(ungerade Nr. fortlaufend),
im Südwesten durch die „Schönningstedter Straße“ (L 222)

Bau- und Planungsausschuss vom 17.04.2008
Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2008
Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
Genehmigungsverfahren

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 01.04.2008 (Plan Nr. 3.0)



Inhaltsverzeichnis

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes mit **Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Umweltbericht
 - 5.1. Einleitung
 - 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung
 - 5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes
 - 5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 5.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
 - 5.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit
 - 5.2.3.2 Tiere und Pflanzen
 - 5.2.3.3 Boden
 - 5.2.3.4 Wasser
 - 5.2.3.5 Luft und Klima
 - 5.2.3.6 Landschaftsbild / Ortsbild
 - 5.2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen
 - 5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten



- 5.3. Zusätzliche Angaben
- 5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
- 5.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 5.4 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

6. Planinhalte
7. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Nachrichtliche Übernahmen
- 12.1 Knicks
- 12.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
- 12.3 Anbaufreie Strecke
13. Altlasten
14. Archäologische Denkmale
15. Denkmalschutz

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB '07)

Anlagen:

- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ in Verbindung mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek (mit Bearbeitungsstand vom 18.01.2008)
- 6. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Reinbek „Seniorenwohnanlage“ (endgültige Planfassung mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2008)



➤ **Quellenverzeichnis:**

- „Grünordnerischer Beitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek (Stand vom 18.01.2008) mit
 - „Freiflächengestaltungskonzept“ zum Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek (Stand vom 18.01.2008)
- „Artenschutzfachlicher Beitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek (Stand vom 08.01.2008)
- „Stellungnahme zu Einwirkungen durch elektromagnetische Felder“ zum Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek (Stand vom 15.01.2008)
- Auszug aus der Hochbauplanung „Bauantrag - Lageplan“ zum Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek (Stand vom 15.01.2008)
- Regelstraßenquerschnitte als „Strichquerschnitte AA bis EE“ zum Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek (Stand 15./16.01.2008)
- „Verkehrstechnische Stellungnahme“ zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek (Stand vom 05.12.2007)
- „Baugrunderkundung für eine Seniorenwohnanlage“ - Straßenaufbau und Regenwasserversickerung zum Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Reinbek (Stand vom Juni 2007 und Dezember 2007)
- Verfügung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 08.04.2008 bezüglich der Inaussichtstellung von Knickdurchbrüchen
- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige / „Scoping-Verfahren“ 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ mit Erlass vom 01.02.2008
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ im Rahmen der Umweltprüfungen zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der 6. Änderung des Landschaftsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek vom 05.12.2007
 - Stellungnahme des Landrates des Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Verfügung vom 11.01.2008 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 10.01.2008 („Scoping“)
 - Gemeinsame Stellungnahme des BUND Landesverbandes, Kreisgruppe Stormarn und des NABU, Landesverband Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 09.01.2008 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 09.01.2008 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, Außenstelle Lübeck mit Schreiben vom 08.01.2008 („Scoping“)



- Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, Außenstelle Lübeck mit Schreiben vom 08.01.2008 („Scoping“)
- Stellungnahme des Landrates des Stormarn, untere Denkmalschutzbehörde mit Verfügung vom 07.01.2008 („Scoping“)
- Stellungnahme des Zweckverbandes Südstormarn mit Schreiben vom 08.01.2008 („Scoping“)
- Stellungnahme der E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte mit Schreiben vom 12.12.2007 („Scoping“)
- Stellungnahme des Forstamtes Trittau als untere Forstbehörde mit Schreiben vom 10.12.2007 („Scoping“)
- Lärmkarten nach der Umgebungslärm-Richtlinie für den Ballungsraum Hamburg-Ost - Stadt Reinbek vom 28.06.2007
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek
- Festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1998 der Stadt Reinbek
- Digitale Topographische Karte 1:5.000 als Planungsgrundlage für die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Nutzungsgenehmigung (12 - 562.6 S 173/05)

Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB`07
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB`07
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behördenbeteiligung („Scoping“) § 4 Abs. 1 BauGB`07
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB`07
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB`07
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 BauGB`07



1. Planungserfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung hat für einen Bereich (vgl. Kapitel 3.) östlich der „Schönningstedter Straße“ (L 222) zwischen der Bebauung „Wohltorfer Straße“ und „Mühlenweg“ nördlich von Alt-Reinbek die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 und die Aufstellung einer 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 6. Änderung des Landschaftsplanes beschlossen, um die planerischen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer „Seniorenwohnanlage“ mit den Nutzungsarten „Betreutes Wohnen“ in Kombination mit der „Altenpflege“ auf einem ca. 4,7 ha großen Gelände zu schaffen. Der Planbereich (vgl. Kapitel 3.) beinhaltet auch Flächen für die Regenwasserbeseitigung und Grün- und Ausgleichsflächen im Übergangsbereich zur offenen Feldmark.

Anlass der planerischen Überlegungen ist es, dass sich immer mehr Menschen immer früher Gedanken machen, wie und wo sie im Alter leben wollen. Dabei bekommt das Ziel, solange wie möglich in den „eigenen vier Wänden“ zu bleiben, eine immer größere Bedeutung. Für die Umsetzung dieser Leitgedanken ist die Realisierung verschiedener Gebäude und Einrichtungen für das Wohnen von Senioren in unterschiedlichen Lebensphasen beabsichtigt. Vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung auch in Reinbek und unter Wahrung der Unabhängigkeit, dem Schutz der Privatsphäre, dem Wunsch nach Sicherheit und Unterstützung bei der selbst bestimmten Lebensführung sowie die Kommunikation mit Gleichgesinnten soll in attraktiver Lage dieses Vorhaben einer „Seniorenwohnanlage“ umgesetzt werden.

Ziel ist es daher, die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einem vernetzten mehrstufigen Versorgungsangebot für Senioren, das die Vermittlung von Wohn- und Dienstleistungsangeboten innerhalb eines abgestuften Maßnahmensystems der Altenhilfe und des Gesundheitswesens mit

- Service- Wohnen - bei einem geringen Unterstützungsbedarf
- Wohngemeinschaften - für Menschen mit einem mittleren Unterstützungs- und Betreuungsbedarf
- Pflegeheim - für Menschen mit einem umfassenden Unterstützungs- und Betreuungsbedarf

beinhaltet. Die Vernetzung dieser Betreuungs- und Pflegeangebote gewährleistet ein Verbleiben im Wohnquartier unabhängig vom Versorgungsbedarf und fördert die Prävention.

Bauordnungs- bzw. bauplanungsrechtliche Möglichkeiten zur Realisierung der vorangestellten Vorhaben in den Außenbereich hinein sind ohne Bauleitplanungen nicht möglich. Daher sind zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung die Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB`07 sowie des LNatSchG`07 erforderlich.

Der Planbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gegenüber der Abgrenzung im Rahmen der Planungsanzeige und des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 entsprechend der politischen Willensbildung vergrößert um eine ca. 35 m breite Grün- und Ausgleichsfläche am östlichen Planbereich im Übergangsbereich in die offene Feldmark (s. Abb. 1. auf Seite 10).



Der besonderen Bedeutung der Freihaltung einer Grünachse zwischen den beiden Stadtteilen Alt-Reinbek und Schönningstedt sind sich die städtischen Gremien bewusst. Die Grünachse östlich des Änderungsbereiches mit Anschluss an das „Billetal“ sowie nördlich der vorhandenen Bebauung „Mühlenweg“ bleibt mit Umsetzung dieser Bauleitplanungen erhalten.

Um den besonderen gesamtplanerischen Anforderungen gerecht werden zu können, wurde zusammen und mit der Bauleitplanung die Erarbeitung eines grünordnerischer Fachbeitrages und eine schalltechnische Untersuchung sowie die Erschließungs- und Entwässerungsplanung frühzeitig beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf den Änderungsbereich einwirkenden Rahmenbedingungen in das vorhabenbezogene Planungskonzept (s. Abb. 2 auf Seite 15) einfließen lassen und somit eine gemeinsame sowie aufeinander abgestimmte Gesamtplanung erstellen zu können.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 17.04.2008 beratende und von der Stadtverordnetenversammlung am 24.04.2008 in der endgültigen Planfassung beschlossene 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse aus dem parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 94 unter Berücksichtigung der hierzu erstellten Sonder- und Fachgutachten und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die städtischen Gremien bewerteten Ergebnisse des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ und die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Behörden, der sonstigen Planungsträgern und der anerkannten Naturschutzverbänden sowie die landesplanerische Stellungnahme entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum abschließenden Beschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der städtischen Gesamtabwägung inhaltlich und zugleich redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB`07) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB`07 haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.



3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich (vgl. Abb. 1 auf Seite 10) liegt östlich einer Kleingartenanlage parallel zur „Schönningstedter Straße“ zwischen der Wohnbebauung „Wohltorfer Straße“ im Süden und der gemischt genutzten Bebauung am „Mühlenweg“ im Norden und wird begrenzt

im Norden: durch die vorhandene Bebauung Schönningstedter Straße Nr. 112 und Mühlenweg Nr. 1 bis 7 (ungerade Nr. fortlaufend)

im Nordwesten: durch die „Schönningstedter Straße“ (L 222)

im Westen: durch die Kleingartenanlage parallel zur „Schönningstedter Straße“ und durch die vorhandene Bebauung Mühlenweg Nr. 4

im Osten: im Abstand von ca. 280 m parallel zur „Schönningstedter Straße“

im Süden: durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung Wohltorfer Straße Nr. 1 bis 21 (ungerade Nr. fortlaufend)

im Südwesten: durch die „Schönningstedter Straße“ (L 222)

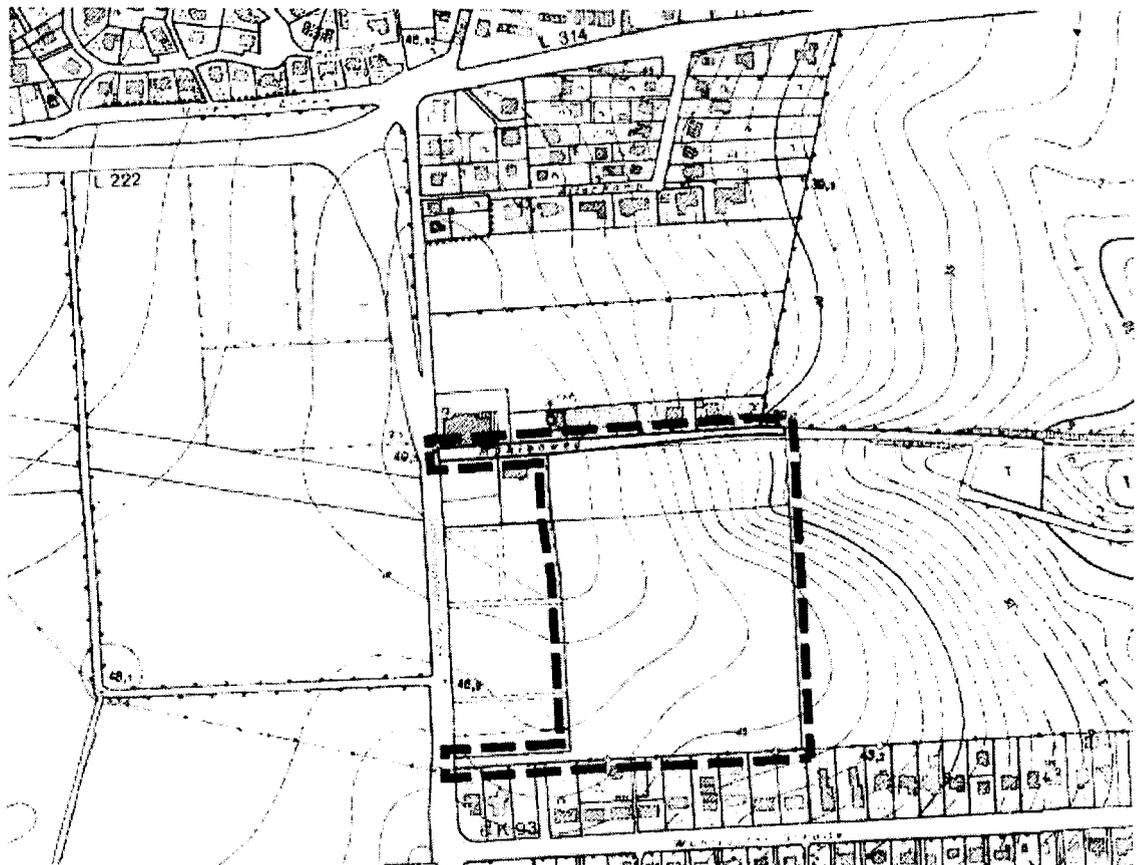


Abb. 1. Abgrenzung des Planbereiches der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planungsstand vom 01.04.2008 - Abschließender Beschluss)



Der räumliche Änderungsbereich der 32. Änderung umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 01.04.2008 - Plan Nr. 3.0) eine Fläche von insgesamt ca. 4,97 ha, davon

32.400 m ²	Sonstiges Sondergebiet (SO)
5.820 m ²	Flächen für die Regenwasserbeseitigung
9.160 m ²	Grünflächen in Überlagerung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.310 m ²	Verkehrsflächen („Mühlenweg“)

4. Planungsvorgaben

Die Stadtverordnetenversammlung baut mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 94 auf den Ergebnissen des geltenden Flächennutzungsplanes einschließlich seiner genehmigten Änderungen und des festgestellten Landschaftsplanes auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen ihre Flächennutzungen bezogen auf die Planbereiche.

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB`07)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`07 besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Reinbek unter Beachtung nachbarschaftlichen Belange grundsätzlich von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der anschließenden Beteiligungsverfahren nach BauGB`07 durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H weitergehend konkretisiert wurden.

Die Stadt Reinbek übernimmt im „zentralörtlichen System“ die Funktionen als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und ist dort Schwerpunkt der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf - Schwarzenbek. Das Plangebiet liegt nach der Karte zum Regionalplan für den Planungsraum I auf der Achse. Die Karte enthält im Plangebiet keine Einschränkungen zum Schutz der regionalen Freiraumstruktur, wie z. B. von Naturschutzgebieten oder Grünzäsuren, so dass mit Erlass der Abteilung Landesplanung vom 01.02.2008 bestätigt wird, dass den städtischen Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Im Entwicklungsgutachten „Stormarn / Hamburg“ ist nördlich des Stadtteiles Alt - Reinbek eine Abgrenzung der Siedlung zum Landschaftsraum gekennzeichnet. Textlich wird dort festgehalten, dass die Einhaltung ausreichender Abstandsflächen zum Stadtteil Schönningstedt erforderlich ist. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung durch die Kleingartenanlage an der „Schönningstedter Straße“ (L 222) und der vorhandenen Bebauung „Mühlenweg“ ist eine deutliche Zäsur zwischen den Stadtteilen Alt-Reinbek und Schönningstedt an dieser Stelle nicht erkennbar.



Aus Sicht der Kreisplanung bestehen vor diesem Hintergrund gegen den gewählten Standort für eine „Seniorenwohnanlage“ aus städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen der Bewertung von Standortalternativen (s. Kapitel 5.2.5) wird dargelegt, warum dieser Standort aus Sicht der Stadt Reinbek der geeignete ist für eine „Seniorenwohnanlage“.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich innerhalb der Siedlungsachse, so dass die Stadt Reinbek unter Wahrung der Belange einer landschaftsgerechten Einbindung der Gesamtanlage (vgl. „Freiraumgestaltungskonzept“ als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94) und dem geführten Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit (s. Anlage zu dieser Begründung) der geplanten Vorhaben mit der Nachbarschaft davon ausgeht, dass Bedenken aus landesplanerischer Sicht gegen den Standort, wie mit Erlass vom 01.02.2008 angeführt, zurückgestellt werden können.

4.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder an den Änderungsbereich (Vorhabengebiet) unmittelbar angrenzend sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Das in etwa 500 m Entfernung gelegene Billeetal ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Es ist zudem NATURA 2000 Gebiet (FFH-Gebiet 2427-391 „Bille“; EU - Vogelschutzgebiet 2428-492 „Sachsenwaldgebiet“).

Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MLUR) nennt Erhaltungsgegenstand und Erhaltungsziele für die NATURA 2000-Gebiete:

Erhaltungsgegenstand		
FFH-Gebiet „Bille“		EU-Vogelschutzgebiet „Sachsenwaldgebiet“
von besonderer Bedeutung		von besonderer Bedeutung
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculation fluitantis und des Callitricho-Batrachion	<i>Schwarzstorch</i> (<i>Ciconia nigra</i>) (B) <i>Mittelspecht</i> (<i>Dendrocopos medius</i>) (B) <i>Schwarzspecht</i> (<i>Dryocopus martius</i>) (B)
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe	<i>Zwergschnäpper</i> (<i>Ficedula parva</i>) (B) <i>Kranich</i> (<i>Grus grus</i>) (B)
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo-Fagetum</i>)	<i>Rotmilan</i> (<i>Milvus milvus</i>) (B) <i>Wespenbussard</i> (<i>Pernis apivorus</i>) (B)
91E0 *	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	<i>Rauhfußkauz</i> (<i>Aegolius funereus</i>) (B) <i>Eisvogel</i> (<i>Alcedo atthis</i>) (B) <i>Uhu</i> (<i>Bubo bubo</i>) (B)



Erhaltungsgegenstand			
FFH-Gebiet „Bille“		EU-Vogelschutzgebiet „Sachsenwaldgebiet“	
von besonderer Bedeutung		von besonderer Bedeutung	
1163	Groppe (<i>Cottus gobio</i>)	Waldwasserläufer (<i>Tringa ochropus</i>) (B)	
1032	Kleine Flussmuschel, Gemeine F. (<i>Unio crassus</i>)	Gebirgsstelze (<i>Motacilla cinerea</i>) (B)	
		Wasseramsel (<i>Cinclus cinclus</i>) (Ü)	
von Bedeutung		von Bedeutung	
1166	Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>) (B)	
1096	Bachneunauge (<i>Lampetra planeri</i>)		

- *: prioritärer Lebensraumtyp
kursiv: Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie
 B: Brutvogel
 Ü: Überwinterungsgast

Als übergreifendes Erhaltungsziel wird für das FFH-Gebiet genannt:

„Erhaltung des sich eigendynamisch entwickelnden Fließgewässers Bille und der einbezogenen Nebengewässerabschnitte mit stabiler, naturnaher, oft kiesig-steiniger Gewässersohle in einem z. T. engen, schluchtartigen, z. T. sehr weiten Talraum. Das Gebiet ist weiterhin geprägt durch u. a. talraumbegleitende Hochstaudenfluren, Nasswiesen, Buchenwälder und auwaldartige Bruch- und Galeriewälder, vereinzelt auch typischen Auwaldkernen mit periodischer Überschwemmung oder in Quellbereichen.“

Das Gebiet gehörte zu den bedeutenden Fluss- / Bachmuschel-Lebensräumen in Schleswig-Holstein. Die Bille hat eine herausragende Bedeutung für den Groppenbestand des Landes Schleswig-Holstein, da Groppen nur noch hier vorkommen.“

Für den Lebensraumtyp 91E0* (Auwald) und die Art 1032 (Kl. Flussmuschel) soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Als übergreifendes Erhaltungsziel für das EU-Vogelschutzgebiet ist für den Gebietsbestandteil Bille:

„Für die Fließgewässer im Gebiet, v. a. die naturnahen Bereiche der Bille und der Schwarzen Au, ist insbesondere die Erhaltung eines naturnahen und dynamischen Fließgewässersystems mit Prallhängen, Überschwemmungs- und Flachwasserbereichen sowie Flussbettverlagerungen zu gewährleisten. Zum Schutz der vorkommenden Großvögel ist das Gebiet von weiteren vertikalen Fremdstrukturen, wie Windkraftanlagen und Hochspannungsleitungen freizuhalten.“

Darüber hinaus ist Ziel die Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der oben genannten Arten und ihrer Lebensräume.



Erhaltungsgegenstand und -ziele beziehen sich somit auf die in und an der Bille vorhandenen Biotope und Arten. Die mit dieser Bauleitplanung angestrebte Nutzung einer „Seniorenwohnanlage“ wirkt nur auf den Planbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und die unmittelbare Umgebung. Auch die Oberflächenentwässerung über Rückhaltung und Versickerung wirkt nicht in das NATURA 2000-Gebiet hinein. Damit sind Wirkungen auf die Erhaltungsziele des NATURA 2000-Gebietes durch den Plan nicht zu erwarten.

Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebiets und der angestrebten Nutzung als „Seniorenwohnanlage“ sowie den dem NATURA 2000 Gebiet vor gelagerten Pufferzonen ist eine Beeinflussung des vorangestellten FFH-Gebietes und EU - Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume nicht zu erwarten. Dieser Planungsauffassung hat die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn im Rahmen der Beteiligungsverfahren mit Stellungnahme vom 19.03.2004 zugestimmt.

Es wurde entsprechend der städtischen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB`07 ist für die 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinbek für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet werden.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planerisch konzeptionellen Zielsetzungen und in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 94 und der 6. Änderung des Landschaftsplanes insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer „Seniorenwohnanlage“ mit den Nutzungsarten „Betreutes Wohnen“ und „Altenpflege“ (vgl. Abb. 2.) geschaffen werden.

In der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Plandarstellungen enthalten:

- Sonstiges Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ mit den Nutzungsarten „Betreutes Wohnen“ und „Altenpflege“
- Örtliche Verkehrsflächen „Mühlenweg“
- Wanderwegverbindungen
- Flächen für die Ver- und Entsorgung mit den Zweckbestimmungen „Regenversickerungsbecken und Löschwasserteich“



- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Überlagerung mit Grünflächen
- Hauptversorgungsleitung - 110 kV-Freileitung
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
- Archäologisches Denkmal (mit Nr. der Landesaufnahme)
- Landschaftsschutzgebiet „Klingeberg“ (östlich an den Änderungsbereich angrenzend)

Im Wesentlichen sind die Darstellungen bei Realisierung der baulichen Vorhaben mit folgenden Wirkungen verbunden:

- Flächeninanspruchnahme (Überbauung / Versiegelung, Bodenab- und -auftrag)
- Visuelle Veränderungen
- Lärm- / Licht- / Schadstoff- / Staubemissionen

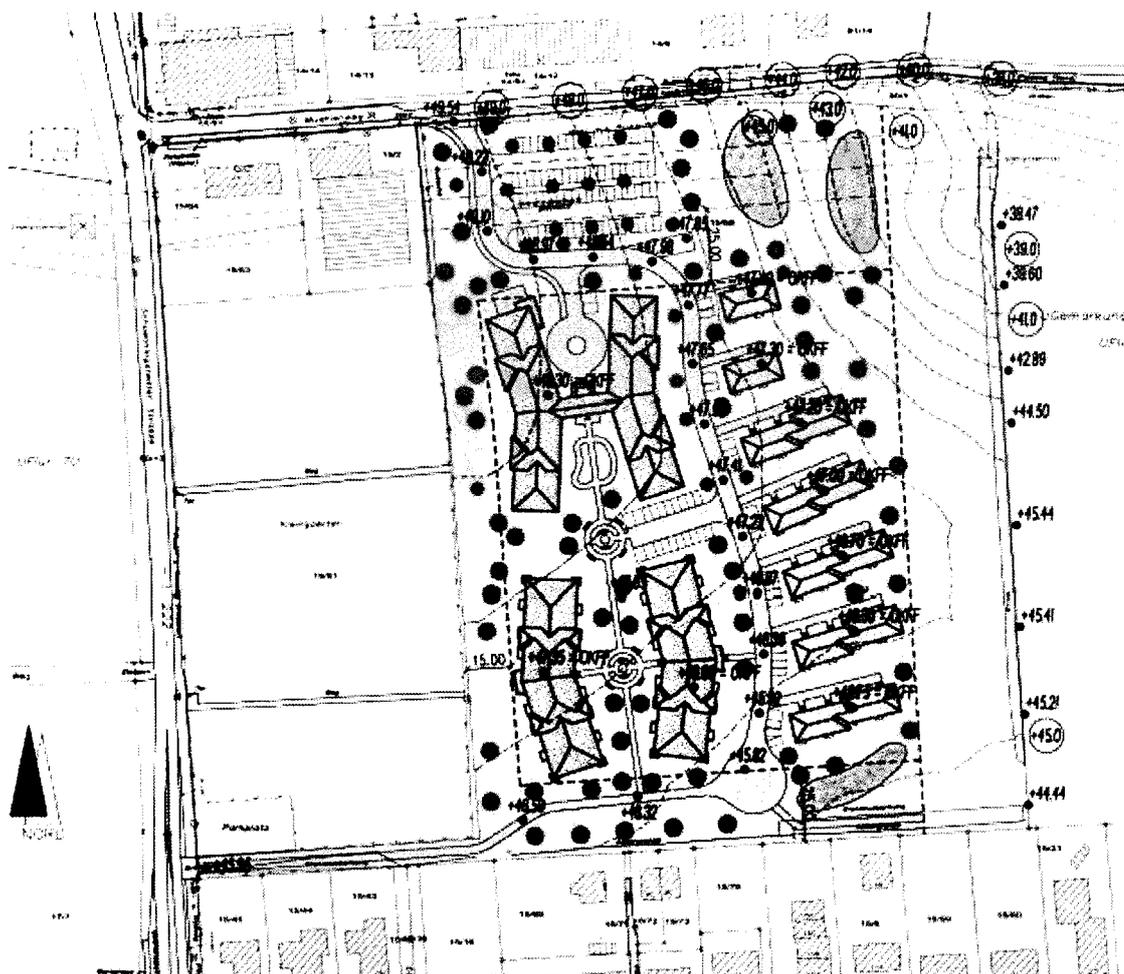


Abb. 2. Konzeption für die geplante „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“
(Planungsstand vom 15.01.2008)



5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Fachgesetze

Bei der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB`07 insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 1a Abs. 2 BauGB`07 enthält ergänzend die Bodenschutzklausel, die den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden verlangt. Die Grundsätze werden in der Abwägung berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB`07 in Verbindung mit den §§ 19 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet.

Fachplanungen

Das Landschaftsprogramm (1999) sowie der Landschaftsrahmenplan (1998) enthalten keine gebietesbezogenen Planungsziele für den Änderungsbereich. Bezüglich einer baulichen Entwicklung werden folgende für diese Planung relevanten Grundsätze benannt:

- Konzentration der baulichen Entwicklung auf die Siedlungsachsen und Siedlungsschwerpunkte
- Neue Siedlungsflächen möglichst im Anschluss an bebaute Flächen und erst wenn andere Möglichkeiten ausgeschöpft sind
- Entwicklung innerörtlicher Grünzüge und Grünzäsuren zwischen Siedlungen
- landschaftsgerechte Gestaltung von Siedlungsrändern

Der geltende Landschaftsplan der Stadt Reinbek stellt den Änderungsbereich überwiegend als Landwirtschaftsfläche dar. Für die stärker reliefierten Bereiche im Anschluss an eine kleine zum Billetal führende Bachschlucht wird eine Waldentwicklung dargestellt.

Der Erhalt des charakteristischen, stärker reliefierten Übergangsbereichs zu der kleinen Bachschlucht wird als maßgebliches Entwicklungsziel genannt, welches einer baulichen Entwicklung in diesem Landschaftsraum möglicherweise entgegensteht.

Berücksichtigung der Ziele bei Aufstellung des Bauleitplans

Die vorangestellten Ziele finden in der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt Berücksichtigung.

- Es erfolgt eine Siedlungserweiterung im Anschluss an den bebauten Bereich.
- Dem fachplanerischen Ziel zum Erhalt von Grünzäsuren zwischen den Siedlungen stehen die Darstellungen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.
- Die Grünachse bleibt östlich des Änderungsbereiches mit Anschluss an das Billetal sowie nördlich der vorhandenen Bebauung „Mühlenweg“ erhalten.



- Dem Ziel, den stärker reliefierten Bereich im Nordosten in seiner Charakteristik zu erhalten, kann im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 durch entsprechende Festsetzungen entsprochen werden .

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches (vgl. Abb. 3 auf Seite 17) werden heute mit Ausnahme der Straße „Mühlenweg“ im Norden und der schmalen Verbindungsfläche südlich der Kleingartenanlage zur „Schönningstedter Straße“ landwirtschaftlich genutzt.

Randlich „Mühlenweg“ zur Landwirtschaftsfläche hin stockt ein Knick. Ein weiterer Knick wurde am Ostrand innerhalb des Änderungsbereiches (ebenerdig) aufgebaut. Die „Schönningstedter Straße“ wird ebenfalls von Knicks gesäumt.

Parallel zum „Mühlenweg“ quert die 110 kV-Freileitung Nr. 148 Geesthacht Ost - Glinde in Ost-West-Richtung die Landwirtschaftsflächen und somit auch den Änderungsbereich.

Westlich der „Schönningstedter Straße“ außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Mobilfunk-Sendemast.



Abb. 3. Blick über den Änderungsbereich hinweg nach Osten mit der Wohnbebauung „Wohltorfer Straße“ und dem Billeetal am Horizont (im November 2007)



Die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen sind

- im Süden Wohnbebauung (beiderseits der „Wohltorfer Straße“),
- im Westen Kleingartengelände sowie die „Schönningstedter Straße“ (L 222),
- im Norden gemischt genutzte Bebauung beiderseits „Mühlenweg“ und nördlich hiervon Landwirtschaftsflächen sowie
- im Osten Landwirtschafts- und Waldfläche sowie das Billetal. Insbesondere der östlich angrenzende Landschaftsraum ist durch eine stärker bewegte Geländeoberfläche gekennzeichnet.



Abb. 4. Fortführung des Mühlenweges als Wanderweg mit Blick auf den östlich des Änderungsbereiches angrenzenden Landschaftsraum - Landschaftsschutzgebiet „Klingeberg“ (im November 2007)

Das in etwa 500 m Entfernung gelegene Billetal ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Es ist zudem NATURA 2000 Gebiet (FFH-Gebiet 2427-391 „Bille“; Vogelschutzgebiet 2428-492 „Sachsenwaldgebiet“).

Der Landschaftsraum (vgl. Abb. 4 und auch Abb. 3 auf Seite 17) östlich des Änderungsbereiches liegt im Landschaftsschutzgebiet „Klingeberg“.



5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Änderungsbereich ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen folgende Entwicklung ohne das Vorhaben anzunehmen:

Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Knicks im Norden und Osten bleiben bestehen. Aufgrund seiner Lage im Bereich der Freileitung wird der Knick im Norden regelmäßig geknickt, so dass sich Überhölter hier nicht entwickeln werden.

Die ökologischen und landschaftsbildlichen Qualitäten der Knicks bleiben bestehen.

Die durch intensivere Nutzung geprägten Flächen werden in ihrer heutigen allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt weiter bestehen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes z.B. durch die Hochspannungsleitung, bleiben weiterhin gegeben.

5.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Durch die mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete städtebauliche Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Damit verbunden sind die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf die Umweltbelange. Die naturschutzfachlichen Bewertungen werden nach bundes- bzw. landesrechtlichen Standards durchgeführt. Sie erfolgt verbal-argumentativ unter Hervorhebung der Bereiche mit besonderer Funktion bzw. gegebenen Schutzvorbehalten.

5.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestand und Bewertung

Wohnen / Erholen

Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung grenzen im Süden unmittelbar an den Änderungsbereich an. Auch am „Mühlenweg“ besteht neben gewerblichen Nutzungen zum Teil auch Wohnnutzung. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Kleingartenanlage.

Der Änderungsbereich selbst liegt, wie auch die vorhandene Bebauung beiderseits „Mühlenweg“ im Außenbereich. Dem Gebiet kommt aufgrund der wohnungsnahen Lage eine Bedeutung für die „Feierabenderholung“ und als Übergang zu den besonders attraktiven Räumen im Bereich der Bille zu.

Mögliche Vorbelastungen des Plangebiets sind durch die 110 kV - Freileitung sowie durch die Mobilfunksendeanlagen westlich der „Schönningstedter Straße“ und durch die Verlärmung im Bereich der „Schönningstedter Straße“ sowie durch die gewerbliche und gastronomische Nutzung am „Mühlenweg“ gegeben.



Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Wohnen / Erholen

Mögliche Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion durch Lärmemissionen können auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht qualifiziert bestimmt werden. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Durch entsprechende Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass durch die gewerblichen Nutzungen und gegenüber dem Verkehrslärm der „Schönningstedter Straße“ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Änderungsbereiches für die angestrebte Nutzung als „Seniorenwohnanlage“ eingehalten werden können.

Mögliche Auswirkungen durch die 110 kV-Freileitung und den Mobilfunk-Sendmast auf die menschliche Gesundheit sind durch Berücksichtigung notwendiger Abstände im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Gesundheitsschutzes, sofern erforderlich, vermeidbar.

Mit der Entwicklung als Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ wird ein Teil des landschaftlichen Außenraums städtisch überprägt. Die grundsätzliche Funktion des Raumes als Übergangsraum in die Landschaft wird jedoch nicht beeinträchtigt. Nachteilige visuelle Veränderungen durch die wohnbaulichen Anlagen und Nutzungen sind durch die Anordnung (Gebäudestellung) der Baukörper, durch Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen und durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimierbar.

Die Darstellung von Wanderwegeverbindungen von der „Schönningstedter Straße“ über den Änderungsbereich hinweg in Verbindung mit Grün- und Ausgleichflächen in Richtung Billethal unterstützt die Funktion des Raumes für die siedlungs- und wohnungsnahe Erholung.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch sind mit Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen und der Vorgaben aus den Fachgutachten zum Immissionsschutz nicht zu erwarten.

5.2.3.2 Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der Änderungsbereich wird von Landwirtschaftsflächen bestimmt.

Eine besondere Bedeutung besitzen die die Fläche im Norden und Osten säumenden Knicks, die gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG 07 geschützt sind.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Es ist von einem Teilverlust des Knicks am „Mühlenweg“ im Einfahrtsbereich zur „Seniorenwohnanlage“ und in einem geringen Umfang im Einmündungsbereich „Mühlenweg“ in die „Schönningstedter Straße“ auszugehen. Darüber hinaus werden auch die als Bauflächen dargestellten sonstigen Flächen (heute Ackerflächen) ihre Funktion für Pflanzen und Tiere verlieren.



Der Eingriff und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung qualifiziert zu bestimmen sein. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird Rechnung getragen.

Für den Planbereich ist potenziell mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten u. a. in den Knicks (europäische Vogelarten) zu rechnen. Inwieweit ein Verbotstatbestand mit der vorgesehenen Entwicklung ausgelöst wird, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Es sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu erwarten, die durch Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Anlage von Knicks, Gehölzflächen) ausgleichbar sind.

Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Änderungsbereiches (Grünfläche mit Ausgleichsfunktionen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 10 BauGB'07 im östlichen Planbereich) vorgesehen. Darüber hinaus erforderlich werdender Ausgleich wird auf einer externen Ausgleichsfläche innerhalb des Stadtgebietes realisiert.

Nähere Bestimmungen hierzu erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 einschließlich der hierzu erstellten Fachbeiträge (vgl. Quellenverzeichnis).

5.2.3.3 Boden

Bestand und Bewertung

Das Gelände des Planungsraums ist insbesondere im Norden / Nordosten deutlich bewegt.

Der Änderungsbereich liegt gemäß der geologischen Karte in einem Bereich, in dem schwach lehmige, z. T. kiesige Sande (z. T. mit sandigem Untergrund) mit lehmigen Sand bis Lehm mit z. T. schwer durchlässigem Lehm- bis Mergeluntergrund eng miteinander verzahnt sind.

Die Flächen sind mit Ausnahme der Verkehrsflächen „Mühlenweg“ heute unversiegelt und der Boden lediglich durch die dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Entwicklung als Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ wird ein überwiegender Teil des Änderungsbereiches versiegelt und überbaut. Dadurch verlieren diese Flächen ihre Funktion im Naturhaushalt vollständig.

Der Eingriff und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ bestimmt.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Boden gegeben, die durch anderweitige Maßnahmen (z.B. Herausnahme intensiver Landwirtschaftsnutzung) an anderer Stelle ausgeglichen werden können.

Erforderlicher Ausgleich wird zu einem nicht unwesentlichen Teil innerhalb des Änderungsbereiches (Grünfläche mit Ausgleichsfunktionen im östlichen Planbereich) sowie außerhalb des Änderungsbereiches realisiert.



5.2.3.4 Wasser

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Änderungsbereiches treten keine natürlichen Oberflächengewässer auf. Grundwassernahe Standorte sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

In direkter Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich kein Regenwasservorfluter, der eine ausreichende freie Kapazität zur Aufnahme des innerhalb des dargestellten Sondergebietes anfallenden Oberflächenwassers aufweist.

Daher ist das im Änderungsbereich insgesamt anfallende Oberflächenwasser auf dem Gelände des Planbereiches ordnungsgemäß zu beseitigen und vor Ort zur Versickerung zu bringen (vgl. Baugrunduntersuchungen als Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 94, s. Quellenverzeichnis). Diese Einleitung ins Grundwasser erfolgt über zwei geplante Versickerungsbecken im Nordosten und Südosten des Änderungsbereiches, da der bauliche Planbereich aufgrund eingeschränkter Versickerungsmöglichkeiten in zwei etwa gleich große Entwässerungsteilgebiete unterteilt worden ist.

Innerhalb dieser beiden Versickerungsbecken findet eine Reinigung des Oberflächenwassers vor der Einleitung ins Grundwasser statt.

Die Formgebung und Modellierung der beiden Versickerungsbecken wird sowohl den jeweiligen Versickerungsmöglichkeiten als auch den Anforderungen der landschaftsgerechten Gestaltung und den örtlichen Gegebenheiten angepasst (vgl. hierzu „Freiflächengestaltungskonzept als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 94, s. Quellenverzeichnis).

5.2.3.5 Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Die Landwirtschaftsfläche in ihrer Funktion für die Kaltluftproduktion sowie die Gehölze als lufthygienisch wirksame Elemente besitzen keine über das Plangebiet hinausreichende klimatische bzw. lufthygienische Ausgleichsfunktion, da sich in der Umgebung überwiegend unbebaute bzw. locker bebaute Bereiche befinden und es sich hier nicht um wesentlich belastete Räume handelt.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Bezüglich des Mesoklimas ist mit einer Bebauung der Landwirtschaftsflächen eine Veränderung zu erwarten. Da die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches weder lufthygienische noch bioklimatische Ausgleichsfunktionen über den Planbereich hinaus aufweisen, sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima“ im Rahmen der sonstigen Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.



Mögliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

Erhebliche nachteilige Wirkungen auf die Belange Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

5.2.3.6 Landschaftsbild / Stadtbild

Bestand und Bewertung

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich im Anschluss an ein Wohngebiet im Süden und an eine Kleingartenanlage im Westen sowie südlich einer gemischt genutzten Bebauung im Außenbereich.

Die Eigenart des Landschaftsbildbereiches ist insbesondere geprägt durch die Nachbarschaft zum Billetal und dem damit verbundenen stark bewegten Relief in Teilbereichen.

Vorbelastungen sind durch die mit der „Schönningstedter Straße“ verbundene Lärmbelastung sowie durch die 110 kV - Hochspannungsleitung gegeben.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Entwicklung als Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ wird das Landschaftsbild völlig verändert. Der landschaftliche Charakter wird durch die bauliche Entwicklung überprägt.

Es sind nachteilige Auswirkungen für das Landschafts- bzw. Stadtbild zu erwarten, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Planungskonzeption (Gebäudestellung) in Verbindung mit Maßgaben zur Bebauungsdichte (vgl. Abb. 2 auf Seite 15), durch Beschränkungen zur Höhe baulicher Anlagen und durch festzusetzende Gestaltungsmaßnahmen minimiert werden können.

5.2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ wurde seitens des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 10.01.2008 mitgeteilt, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches entsprechend der archäologischen Landesaufnahme ein Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG mit der LA Nr. 75 befindet. Es handelt sich hierbei um ein überschliffenes Hügelgrab, das oberirdisch nicht mehr sichtbar ist, dessen unterirdischen Bestandteile aber durchaus noch vorhanden sein können.

Im Zuge der Bauleitplanung zur „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ wurde durch das Archäologische Landesamt eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt mit dem Ziel zu prüfen, ob noch Bestandteile vorhanden sind und ggf. dann das Denkmal auszugraben.

Das Ergebnis der Voruntersuchung hat gezeigt, dass eine Hauptuntersuchung (Ausgrabung) für einen eingeschränkten Teilbereich (etwa 30 m x 30 m) innerhalb des Änderungsbereiches zu erfolgen hat. Nach erfolgter Ausgrabung und somit Bergung und Dokumentation des Denkmals kann die Bebauung innerhalb des Plangebiets erfolgen.



Weitere Kulturdenkmale sind im oder im maßgeblichen Umfeld zum Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die 110 kV-Freileitung mit dem Freileitungsschutzbereich und mit dem innerhalb des Änderungsbereiches befinden Maststandort (Nordostecke des Planbereiches innerhalb der geplanten Grünfläche) werden entsprechend den geltenden Schutzvorschriften des Versorgungsträgers durch die Planung im Bestand nicht berührt. Bestehende Zuwegungsrechte, auch mit schwerem Gerät, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der bestehenden bzw. der zu berücksichtigenden Situation beachtet.

5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den Natur- und Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Geländeklima, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild bestehen Wirkungsbeziehungen zwischen Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Schutzgüter.

Diese Wirkungsbeziehungen werden bei der schutzgutbezogenen Darstellung möglicher Auswirkungen bereits berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Auswirkungen auf Wechselwirkungen (synergetische, additive, gegenläufige Effekte, Belastungsverchiebungen etc.) sind aufgrund der stark nutzungsüberprägten standörtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen werden zum Teil innerhalb des Änderungsbereiches auf der Grünfläche, für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen werden, entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 94 nachgewiesen und umgesetzt. Die Fläche soll als extensive Wiese entwickelt werden.

Darüber hinaus erforderlicher Ausgleich wird außerhalb des Änderungsbereiches verwirklicht. Der Umfang des erforderlichen Ausgleichs sowie die qualitativen Anforderungen an die Maßnahmen werden im Rahmen der zum Bebauungsplan Nr. 94 zu erstellenden Fachbeiträgen ermittelt und festgelegt.

5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gegenstand der vergleichenden Untersuchung sind Standorte für Einrichtungen zur „Altenpflege und Betreutem Wohnen“ in Reinbek mit dem, wie im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 94 festgesetzten und im Kapitel 1 beschriebenen Nutzungskonzept und einer in Aussicht genommenen Flächeninanspruchnahme von ca. 3,0 bis 4,0 ha Brutobauland im Außenbereich bzw. von ca. 2,0 ha im Innenbereich.

Vor diesem Hintergrund wurden Standorte im Suchraum Reinbek hinsichtlich ihrer Eignung für die Errichtung einer „Seniorenwohnanlage“ mit dem vorgenannten Nutzungskonzept geprüft.



Neben dem ausgewählten Standort wurden seitens der Stadt Reinbek 6 weitere Standortprüfbereiche in erste Betrachtungen einbezogen.

Im Rahmen der Standortauswahl wurde durch die Stadt Reinbek festgestellt, dass weitere Standort als nachfolgend dargestellt aufgrund ihrer Lage in den Achsenzwischenräumen aus übergeordneten Planungsgründen nach § 1 Abs. 4 BauGB'07 nicht in Betracht kommen und innerhalb des bebauten Stadtgebietes eine solche zusammenhängende Flächengröße für das hier konzipierte Nutzungskonzept einer „Seniorenwohnanlage“ nicht zur Verfügung steht.

Die Lage dieser Standortprüfbereiche (siehe Übersichtsplan auf der nachfolgenden Seite 26) stellt sich wie folgt dar:

1. Ohe Nord-Ost
2. westlich Schönningstedt (B-Plan Nr. 66)
3. nordöstlich Schönningstedt
4. südlich Schönningstedt / westlich Schönningstedter Straße
5. nördlich Alt-Reinbek / westlich Kampsredder
6. südlich Hamburger Straße

Vergleichende Bewertung

Für die Umweltprüfung auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung werden die Standortprüfbereiche hinsichtlich ihres „Ist-Zustandes“ stichortartig beschrieben und auf Basis städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bewertungskriterien einer vergleichenden Abschätzung hinsichtlich ihrer Eignung und Empfindlichkeit unterzogen.



Kriterien zur Bewertung eines Standortes sind die zu erwartenden Auswirkungen auf Bereiche mit besonderer Bedeutung, mögliche gesetzliche Schutzvorbehalte sowie die Vereinbarkeit mit den übergeordneten und den städtischen Planungszielen oder mittel- bzw. langfristigen Entwicklungstendenzen sowie den für den Standortprüfbereich vorliegenden bzw. erkennbaren umweltbezogenen Zielsetzungen.





Tab. 1 : Bewertung von Standortalternativen

Standort- alternative (Nr.)	„Ist- Zustand“	Auswirkungen auf Bereiche mit besonderer Bedeutung	Schutz- vorbehalte	Vereinbarkeit mit übergeordneten und städtischen Planungszielen / Entwicklungsstendenzen + vereinbar / (+) bedingt vereinbar - nicht vereinbar	Städtebauliche Bewertung*
„Südlich Mühlenweg“ (32. Änderung des FNP)	Naturraum: Moränenplatte im Übergang zu Hang- zonen und Terrassen der Bille Nutzung / Biotope: Acker, randlich Knick; benachbart Kleingärten und Wohnbebauung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ randliche Beeinträchtigung von Knicks ▪ Beeinträchtigung von stärker reliefierten Bereichen in Teilbereichen ▪ 110 kV-Freileitung 	<p>Knick geschützt gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG</p> <p>Archäologisches Denkmal gemäß § 1 DSchG</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Lage auf der Siedlungsachse (Regionalplan) + Erhalt von attraktiven Wegeverbindung (L-Plan) (+) Entwicklung einer Freiraumachse (L-Plan) - Entwicklung von Wald in Teilflächen (L-Plan, aufgrund der 110 kV-Freileitung nicht realisierbar)* 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ integrierter Standort ▪ baulicher „Lückenschluss“ ▪ kein Verlust an wohnbaulichen Entwicklungsflächen ▪ soziale Integration gegeben ▪ Konzept der Altenpflege kombiniert mit betreutem Wohnen steht im Einklang mit dem Charakter der Fläche (Bebauung - offene Landschaft) ▪ Erhalt der Knicks möglich ▪ Einhaltung von Abstandsflächen zur 110 kV-Freileitung und zu den umgebenden Nutzungen ▪ Beachtung des Reliefs möglich
„Ohe Nord-Ost“ (Nr. 1)	Naturraum: Sanderfläche Nutzung / Biotope: Acker, randlich Knick; Baumreihe benachbart Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ randliche Beeinträchtigung von Knicks 	<p>Knick geschützt gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Potenzielle Wohnbauflächen (L-Plan) (+) Aufwertung des Landschaftsbildes - Lage außerhalb der Siedlungsachse (Regionalplan) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ liegt im <u>Achsenzwischenraum</u> ▪ für eine angemessene wohnbauliche Entwicklung entsprechend den landesplanerischen Vorgaben vorbehalten



Standort- alternative (Nr.)	„Ist- Zustand“	Auswirkungen auf Bereiche mit besonderer Bedeutung	Schutz- vorbehalte	Vereinbarkeit mit übergeordneten und städtischen Planungszielen / Entwicklungsstendenzen	Städtebauliche Bewertung*
„Westlich Schön- ningstedt“ (Nr. 2)	Naturraum: weitgehend ebene Moränenplatte Nutzung / Biotope: Acker, randlich Knicks; benachbart gemischt genutzte Bebauung und Wohnbebauung, Gemeinbedarfsein- richtungen, L 222	<ul style="list-style-type: none"> ▪ randliche Beeinträchtigung von Knicks ▪ durch Lage unmittelbar an der L 222 verstärkte Lärmimmissionen 	Knick geschützt gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG	<p>+ vereinbar / (+) bedingt vereinbar - nicht vereinbar</p> <p>+ Lage auf der Siedlungsachse (Regionalplan)</p> <p>+ Potenzielle Wohnbauflächen (L-Plan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ integrierter Standort ▪ Wesentliche Verringerung der wohnbaulichen Entwicklungsfächen (für „Einfamilienhausbebauung“) innerhalb des Achsenraumes ▪ soziale Integration gegeben ▪ bauliche und Nutzungsbezogene Maßstäblichkeit zum BP-46 eher schwierig ▪ Erhöhte Lärmimmissionen könnten den Anforderungen an eine Pflegeeinrichtungen in Teilbereichen entgegenstehen
„Nordöstlich Schön- ningstedt“ (Nr. 3)	Naturraum: weitgehend ebene Moränenplatte im Übergang zur Moränenhöhe Klingenberg / Hammelsberg Nutzung / Biotope: Acker, randlich Knicks, Baumreihe; benachbart Wohnbebauung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ randliche Beeinträchtigung von Knicks ▪ Beeinträchtigung von stärker reliefierten Bereichen 	Knick geschützt gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG	<p>+ Lage auf der Siedlungsachse (Regionalplan)</p> <p>(+) Entwicklung für die landschaftsbezogene Erholung unter Einbeziehung der Ziele des Biotop- und Artenschutzes</p> <p>- Erhalt der landschaftlichen Außenräume im Randbereich zu den Siedlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überprägung eines landschaftlichen Außenraumes ▪ soziale Integration möglich, jedoch in Randlage ▪ Anbindung an bestehende Versorgungsbereiche („NVZ“) / Alt-Reinbek aufgrund der hier zu abgesetzten Lage und des Straßennetzes eher schwierig



Stadt Reinbek
 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“
 Begründung mit Umweltbericht

Standort- alternative (Nr.)	„Ist- Zustand“	Auswirkungen auf Bereiche mit besonderer Bedeutung	Schutz- vorbehalte	Vereinbarkeit mit übergeordneten und städtischen Planungszielen / Entwicklungsstendenzen + vereinbar / (+) bedingt vereinbar - nicht vereinbar	Städtebauliche Bewertung*
„Südlich Schön- ningstedt, westlich L 222“ (Nr. 4)	Naturraum: weitgehend ebene Moränenplatte Nutzung / Biotope: Acker, randlich Knicks; Kreuzungsbereich L 222 / L 314 / K 26	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Randliche Beeinträchtigung von Knicks ▪ durch Lage unmittelbar im Kreuzungsbereich verstärkte Lärmimmissionen 	Knick geschützt gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> + Lage auf der Siedlungsachse (Regionalplan) + Potenzielle Wohnbauflächen (L-Plan) (+) Entwicklung Freiraumachse (L-Plan) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließung z. B. über NVZ "Nahversorgungszentrum" gegeben bzw. möglich ▪ Bauliche Teil-Entwicklung "Holzvogtland" setzt Gesamtkonzept (ISEK / FNP-Neu. mit LP-Neu.) voraus ▪ Lärmimmissionen könnten den Anforderungen an eine Pflegeeinrichtungen entgegenstehen ▪ soziale Integration gegeben
„Nördlich Alt-Reinbek, westlich Kampsredder“ (Nr. 5)	Naturraum: weitgehend ebene Moränenplatte Nutzung / Biotope: Acker, randlich Knicks; benachbart Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von Knicks 	Knick geschützt gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> + Lage auf der Siedlungsachse (Regionalplan) + Potenzielle Wohnbauflächen (L-Plan) (+) Entwicklung Freiraumachse (L-Plan) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließung kritisch und über die bestehende Siedlungsstruktur nicht möglich ▪ Bauliche Teil-Entwicklung "Holzvogtland" setzt Gesamtkonzept (ISEK / FNP-Neu. mit LP-Neu.) voraus ▪ Nordwestlich angrenzendes Gewerbegebiet könnte den Anforderungen an eine Pflegeeinrichtungen entgegenstehen ▪ Verringerung der wohnbaulichen Entwicklungsflächen innerhalb des Achsenraumes



Standort- alternative (Nr.)	„Ist- Zustand“	Auswirkungen auf Bereiche mit besonderer Bedeutung	Schutz- vorbehalte	Vereinbarkeit mit übergeordneten und städtischen Planungszielen / Entwicklungstendenzen	Städtebauliche Bewertung*
„Südlich Hamburger Straße“ (Nr. 6)	Naturraum: Moränenplatte Nutzung / Biotope: Acker, randlich Knicks; benachbart Wohnbe- bauung, L 223	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Randliche Beeinträchtigung von Knicks ▪ Beeinträchtigung von stärker reliefierten Bereichen ▪ durch Lage unmittelbar an der L 223 verstärkte Lärmmissionen 	Knick geschützt gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> + Lage auf der Siedlungsachse (Regionalplan) - Potenzielle Wohnbauflächen in geringem Umfang (L-Plan) - Grünzäsur zwischen Reinbek und Lohbrügge (Regionalplan, L-Plan) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ integrierter Standort ▪ gegenüber befindet sich bereits eine in Bau befindliche Seniorenwohnanlage ▪ Verlust an wichtigen Sichtbeziehungen ▪ Verlust einer raumwirksamen Grünzäsur ▪ keine Flächenverfügbarkeit absehbar gegeben

* städtebauliche Bewertung Stadt Reinbek



Zusammenfassende Beurteilung / Auswahlkriterien

Der Vergleich von Standortalternativen hinsichtlich zu erwartender nachteiliger Umweltauswirkungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Bei Betrachtung der standörtlichen Gegebenheiten sind die überschlägig ermittelten Auswirkungen auf die naturhaushaltlichen Belange (Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft) vergleichbar.
 - Als Bereiche von besonderer Bedeutung sind an allen Standorten Knicks betroffen. Die Betroffenheit ist lediglich beim Standort Nr. 5 hoch.
 - Aufgrund des stärker reliefierten Standorts sind ggf. stärkere Eingriffe in Boden und Landschaftsbild bei dem Standort der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie bei den Standorten Nr. 3 und 6 gegeben.
 - Höhere Belastungen durch Lärm sind bei den Standorten Nr. 2, 4 und 6 zu erwarten.
 - In der Gesamtschau ist angesichts der relativ geringen Betroffenheit von Bereichen mit besonderer Bedeutung sowie der sehr weitgehenden Minimierbarkeit bzw. Vermeidbarkeit dieser Beeinträchtigungen mit Konkretisierung der Planung ein eindeutig unter Umweltgesichtspunkten zu bevorzugender Standort nicht zu nennen.
- Die Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen des Umweltschutzes ist bei den Standorten weitestgehend gegeben.
- Mit Ausnahme des Standortprüfungsbereiches (1) sind keine Aspekte erkennbar, die den einen oder anderen der untersuchten Standorte besonders geeignet oder ungeeignet erscheinen lassen.

Die Auswahlgründe der Stadt Reinbek für den gewählten Standort „südlich Mühlenweg“ stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

- integrierter Standort
- bauliche Arrondierung und Weiterentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen zwischen „Mühlenweg“ und „Wohltorfer Straße“
- Vermeidung des Verlustes an wohnbaulichen Entwicklungsflächen, insbesondere für die klassische „Einfamilienhausbebauung“ innerhalb des Achsenraumes
- soziale Integration ist gegeben
- Sicherstellung einer Anbindung an bestehende Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt und Alt-Reinbek) und an den ÖPNV
- Konzept der „Altenpflege“ kombiniert mit „Betreuten Wohnen“ steht im Einklang mit dem Charakter der Fläche (Bebauung - offene Landschaft) und der wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten durch Anbindung der Seniorenanlage an das Wanderwegsystem der Stadt Reinbek
- Vermeidung von Verlusten an wichtigen Sichtbeziehungen und raumwirksamen Grünstreifen
- Verzicht auf eine bauliche Teil-Entwicklung „Holzvogtland“ ohne Gesamtkonzept



5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB`07 besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Der Flächennutzungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion. Seine Durchführung setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Bezüglich notwendiger Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes verwiesen (Abschichtung).

Alle Knicks innerhalb des Änderungsbereiches unterliegen dem Schutz des § 25 Abs. 3 LNatSchG`07. Für die zuvor beschriebene planerisch vorbereitete Inanspruchnahme von Knickabschnitten, deren Umfang und Ersatz im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 ermittelt und bilanziert wird, wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Rahmen der Beteiligungsverfahren auf Antrag der Stadt Reinbek mit Verfügung vom 08.04.2008 eine Befreiung in Aussicht zu stellen.

Anträge auf Knickrodung mit entsprechenden Darstellungen der Ersatzmaßnahme erfolgen erst zum Zeitpunkt der absehbaren Realisierung von Vorhaben innerhalb des Änderungsbereiches.

5.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinbek. Mit der Aufstellung wird das Ziel verfolgt, eine „Seniorenwohnanlage“ im Norden Alt-Reinbeks städtebaulich geordnet planerisch vorzubereiten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB`07 wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB`07 ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis sind mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans folgende wesentliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- Die Realisierung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Teilverlust von Knicks von besonderer Bedeutung verbunden. Zudem erfahren verbleibende Knicks im Norden und Osten eine Beeinträchtigung durch das Heranrücken überbauter und (teil-)versiegelter Flächen.
- Die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche verliert durch Überbauung, Versiegelung ihre Bodenfunktionen.
- Das Stadt- und Landschaftsbild wird erheblich überprägt.

Die Beeinträchtigungen des Landschafts- und Stadtbildes können durch die Planungskonzeption in Verbindung mit Maßgaben zur Bebauungsdichte, durch Beschränkungen zur Höhe baulicher Anlagen und durch gestalterische Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen bzw. minimiert werden.



Für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ sowie der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ erfolgt ein Teilausgleich im östlichen Teil des Änderungsbereiches. Die darüber hinaus gehenden Ausgleichserfordernisse werden auf einer extern gelegenen Fläche realisiert.

Durch die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nur solche Eingriffe planerisch vorbereitet, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge der Planrealisierung durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung so weit verringert oder so weit kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

5.4. Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Der durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft erfordert Kompensationsmaßnahmen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. erst im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung oder der Genehmigungsverfahren durch den Vorhabenträger selbst zu ermitteln sind. Erst dann können hierfür die Kosten angegeben werden.

6. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB`07)

Die innerhalb des Änderungsbereiches geplante Bebauung und angestrebten Nutzungen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als sonstige Sondergebiete (SO) unter dem zusammengefassten Begriff „Seniorenanlage“ und den Nutzarten „Betreutes Wohnen“ und „Altenpflege“ dargestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch planungsrechtliche Festsetzungen die Zulässigkeit der Nutzungen entsprechend den vorangestellten Nutzungsarten innerhalb der „Seniorenwohnanlage“ in Gänze abschließend festzulegen, da es sich bei dem Baugebiet um eine Sonderform handelt, die nicht durch die Baugebietstypologie der §§ 2 bis 9 BauNVO abgesichert ist.

Mit der Realisierung des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ werden aufgrund einer fehlenden Regenwasservorfluter Flächen für die Regenwasserbeseitigung innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt.

Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 94 und der durchgeführten Bodenerkundungen (vgl. Quellenverzeichnis) ist eine Versickerung des innerhalb des Planbereiches anfallenden Oberflächenwassers nur in zwei Bereichen möglich. Diese liegen im Nordosten und Südosten am Rande zum Sondergebiet.

Die Flächenabgrenzung wird eine landschaftsgerechte und technisch einwandfreie Ausgestaltung dieser Becken im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 ermöglichen. Zudem ist in diesem Bereich auch die Anlage eines Löschwasserteiches vorgesehen (vgl. hierzu Ausführungen unter Kapitel 11 dieser Begründung).

Mit der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und der planerischen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen entsprechend der im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung aufzustellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.



Die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen werden teilweise innerhalb des Änderungsbereiches vorgenommen. Hierzu wird nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 10 BauGB`07 im östlichen Planbereich eine Grünfläche in Überlagerung mit einer so genannten „Ausgleichsfläche“ dargestellt. Darüber hinaus erforderlich werdender Ausgleich wird auf einer externen Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde realisiert. Eine Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt erst auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Außerdem wird die für die Erschließung des Sondergebiets „Seniorenwohnanlage“ zu nutzende Straße „Mühlenweg“ als Verkehrsflächen dargestellt. Der bestehende Wanderweg entlang „Mühlenweg“ im Norden und der geplante Wanderweg im Süden innerhalb des Sondergebietes und der Grünfläche im Osten werden symbolhaft dargestellt, um somit die planerische Zielsetzung der Stadt Reinbek bereits auf der vorbereitenden Planungsebene für die nachgeordnete Bebauungsplanung dokumentieren zu können.

Die bestehende Eingrünung (Knickstruktur) der geplanten „Seniorenwohnanlage“ im Norden und Osten des Änderungsbereiches wird nicht in der Flächennutzungsplanung dargestellt, da die Flächen für eine bodenrechtlich und städtebaulich relevante Darstellung viel zu gering sind.

Zum Schutz der innerhalb des dargestellten Sondergebietes zulässigen Nutzungen vor Gewerbelärm der nördlich gelegenen Betriebe werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zum Immissionsschutz (s. Quellenverzeichnis) erforderlich werden, so dass bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung für den betroffenen Bereich eine entsprechend Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB`07 erfolgt.

7. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB`07)

Mit der Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan Nr. 94 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der „naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ im Rahmen der Umweltprüfung zur parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanung verbunden.

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07 abschließend zu entscheiden.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden in dem nachgeordneten Bebauungsplan, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB`07 und § 92 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt und in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit bodenrechtlich relevant, innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt.



Der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 zu bilanzierende Kompensationsbedarf wird innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches nach Maßgabe der hierfür zu erstellenden Maßnahmenkonzepte nachgewiesen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird alsdann eine Zuordnung der bilanzierten Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffsverursachern vorgenommen.

8. Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB`07)

Landwirtschaft :

In der maßgebenden Umgebung des Änderungsbereiches sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden, die nach Kenntnis der Stadt zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der innerhalb des Änderungsbereiches schützenswerten und zulässigen Nutzungen führen könnten. Anderweitige Informationen sind der Stadt Reinbek im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nicht bekannt gemacht worden.

Verkehrslärm :

Das Plangebiet und somit der Änderungsbereich liegt am Rande der bebauten Stadtlage östlich der Landesstraße Nr. 222 („Schönningstedter Straße“). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes entwickelt, so dass den Anforderungen an die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ zulässigen Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist ein Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ mit den Nutzungsarten „Betreutes Wohnen“ und „Altenpflege“ nach § 11 BauNVO dargestellt. Diese Nutzung ist als Anlage für soziale Zwecke abzugrenzen. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm wird dieses Sondergebiet im konkreten Planungsfall als einem allgemeinen Wohngebiet (WA) vergleichbar eingestuft. Diese Einstufung basiert auf der Empfehlung des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zur Einstufung von Anlagen für soziale Zwecke hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm.

Als Ergebnis der für den Bebauungsplan Nr. 94 erstellten „Schalltechnischen Untersuchung“ (siehe Anlage zu dieser Begründung) wurde gutachterlich hierzu festgestellt, dass

- Am Tage wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) ebenso wie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Bereich der überbaubaren Flächen eingehalten.
- In der Nacht ergibt sich innerhalb eines etwa 45 m breiten Streifens im Westen des Plangebietes eine Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A). Der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird in im Bereich der überbaubaren Flächen eingehalten.
- Besondere Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben sich für die überbaubaren Flächen innerhalb des dargestellten Sondergebietes nicht.



- Auf Grund der Überschreitung des nächtlichen Beurteilungspegels von 45 dB(A) im westlichen Bereich des Sondergebietes sind jedoch Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe erforderlich und im Bebauungsplan Nr. 94 planungsrechtlich festzusetzen.
- Da der Tages-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im Bereich der geplanten Bebauung innerhalb des dargestellten Sondergebietes eingehalten wird, sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 keine Einschränkungen bezüglich der Ausweisung von möglichen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) auf den geplanten Grundstücken bzw. an den Gebäuden erforderlich.

Gewerbelärm :

Das Plangebiet und somit der Änderungsbereich liegt südlich der gewerblich und gemischt genutzten Bebauung beiderseits „Mühlenweg“. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes entwickelt, so dass den Anforderungen an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ zulässigen Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Als Ergebnis der für den Bebauungsplan Nr. 94 erstellten „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. o.) wurde gutachterlich hierzu festgestellt, dass

- nördlich an den Änderungsbereich angrenzend zwei Gewerbetreibende und eine Gaststätte mit Terrassennutzung (Außengastronomie) vorhanden sind
- der Bereich, der durch die Gaststätte für die Außengastronomie und als Stellplatzanlage für Gäste-Pkw genutzt wird, bereits heute durch die Wohnung im Obergeschoss des gegenüberliegenden Geschäftshauses hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen begrenzt ist. Die heute maximal zulässigen Emissionen werden sowohl tags als auch nachts berücksichtigt, um durch die Planung keine stärkeren Einschränkungen hervorzurufen, als sie bereits heute bestehen.
- mit den Ausbreitungsrechnungen festzustellen ist, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Bereich der überbaubaren Flächen des dargestellten Sondergebietes sicher eingehalten wird.
- der nächtliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) bei einer Berechnung bei freier Schallausbreitung (innerhalb des Änderungsbereiches wurden keine Abschirmungen berücksichtigt) in einem etwa 170 m breiten Streifen im Norden des Änderungsbereiches (vom Mühlenweg aus nach Süden gemessen) überschritten wird
- der nördliche Teil dieses Bereiches durch die SO-Gemeinschaftsstellplatzanlage und Freiflächen bzw. Flächen für den Löschwasserteich und das Regenversickerungsbecken genutzt werden und südlich daran anschließend die Bebauung geplant ist

Zum Schutz der sensiblen Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches sind die Fassaden mit dahinter liegenden schutzbedürftigen Räumen im Bereich der nächtlichen Richtwertüberschreitungen geschlossen auszuführen. Entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 94 aufzunehmen, wobei auch festzusetzen ist, dass von diesen Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



Elektromagnetische Felder :

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches, südlich „Mühlenweg“, verläuft eine 110 kV - Freileitung in Ost-West-Richtung, von der elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder ausgehen, die zu Auswirkungen auf den Menschen führen könnten. Außerdem befinden sich westlich des Änderungsbereiches ein Mobilfunk-Sendemast sowie weitere Mobilfunksendeanlagen an einem Hochspannungsmast.

Entsprechend einer zum Bebauungsplan Nr. 94 gutachterlich erstellten Stellungnahme (s. Quellenverzeichnis) wurde zusammenfassend festgestellt werden, dass

- den gesetzlichen Anforderungen gemäß 26. BImSchV entsprochen wird.
- Vielmehr ist innerhalb des Änderungsbereiches aufgrund der hinreichend großen Entfernung (vgl. Abb. 2 auf Seite 15) mit einer deutlichen Unterschreitung der jeweiligen Grenzwerte zu rechnen, so dass auch dem Vorsorgeaspekt Rechnung getragen wird. Dies gilt auch für den Schutz von Trägern von elektronischen Implantaten wie z.B. Herzschrittmachern, da auch die entsprechenden Vorsorgewerte deutlich unterschritten werden.

9. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB`07)

Die Verkehrsinfrastruktur ist insbesondere mit der Straße „Mühlenweg“ als örtliche Verkehrsstraße und Anbindungsstraße für die eigentliche Plangebietserschließung vorhanden. Zugleich stehen die „Schönningstedter Straße“ und die „Wohltorfer Straße“ zum Anschluss an das örtliche Straßennetz sowie zum Anschluss an vorhandene Leitungsstrassen zur Verfügung.

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ erfolgt von Norden aus über den „Mühlenweg“, der im Zuge dieser Planung entsprechend den angestrebten Nutzungen und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen um- und auszubauen ist.

Das heutige Erscheinungsbild der Straße „Mühlenweg“ (vgl. Abb. 5 auf Seite 38) soll mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 94 erhalten bleiben. Die für den Kfz-Verkehr bestimmte Fahrbahn ist bis zum Einfahrtsbereich des Sondergebietes mit einer Breite von 5,50 m herzustellen. Dies entspricht den Maßgaben des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S-H mit Erlass vom 09.01.2008.

Auf der Südseite „Mühlenweg“ ist in Fortführung des Geh- und Radweges der „Schönningstedter Straße“ ein 2,0 m breiter Gehweg herzustellen und in das Plangebiet der „Seniorenwohnanlage“ hineinzuführen.

Die bei diesem Um- und Ausbau vor dem Gebäude Mühlenweg Nr. 2a-b verloren gehenden Stellplätze für Wanderer sollen in diesem Bereich in gleicher Weise wieder hergestellt werden. Die Lage und Ausgestaltung dieser Stellplatzflächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 und ist zugleich Regellebensbestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebietes werden nicht dargestellt, da diese keine öffentlichen Verkehrsflächen darstellen werden. Hingegen wird die Straße „Mühlenweg“ als äußere Erschließungsstraße für das Sondergebiet als örtliche Verkehrsfläche dargestellt.



Abb. 5: „Mühlenweg“ von der „Schönningstedter Straße“ aus in Richtung Osten mit Blick auf die Mühle und die charakteristische Straßengestaltung sowie Stellplatzflächen auf der südlichen Straßenseite (im November 2007)

Auch die angestrebte Wanderwegverbindung zwischen der „Schönningstedter Straße“ und der Verlängerung „Mühlenweg“ in Richtung Billeetal durch das Sondergebiet und entlang der östlich gelegenen Grünflächen werden symbolhaft dargestellt. Eine genauere Linienführung ist der Bebauungs- bzw. der Erschließungsplanung vorbehalten.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Änderungsbereiches entsprechend der jeweils beantragten Nutzung durch den Antragsteller auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebietes nachzuweisen sein.

Hierbei ist durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen, dass auch eine ausreichende und zugleich hinreichende Anzahl an Besucherstellplätzen innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ bereitgestellt wird bzw. entsprechend der tatsächlichen Nachfrage hergestellt werden kann. Hierauf haben die überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und die Hochbauplanung Rücksicht zu nehmen.

Die Feuerwehzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten sowie in dem Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Änderungsbereich und damit die geplante „Seniorenwohnanlage“ werden durch die Bushaltestelle an der „Schönningstedter Straße“ in Höhe der Kleingartenanlage erschlossen. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches besteht eine Zuwegung an diese Haltestelle, so dass der Änderungsbereich und die geplante „Seniorenwohnanlage“ gut und direkt durch den ÖPNV erschlossen sind.



10. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB`07)

Der Änderungsbereich mit den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wird an das vorhandene Leitungsnetz im „Mühlenweg / Schönningstedter Straße“ bzw. „Wohltorfer Straße“ angeschlossen.

Die Ableitung des auf dem Änderungsbereich anfallenden Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem über Freigefälleleitungen zu den vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungseinrichtungen.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die geplanten Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen der Stadtbetriebe Reinbek anzuschließen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand aus der Erschließungsplanung (Stand vom 31.03.2008) als Freigefälle-Kanalisation mit Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal südlich des Änderungsbereiches in der „Wohltorfer Straße“.

Entsprechende hydraulische Nachweise und ggf. erforderlich werdende bauliche Maßnahmen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 in Abstimmung mit dem Stadtbetrieb Reinbek durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

10.2 Frischwasserversorgung

Der Änderungsbereich wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Grundstück angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) müssen erhalten bleiben.

Im Zuge der nachgeordneten Erschließungs- und Hochbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 sind durch das beauftragte Ing.- Büro und Arch.- Büro die Belange des Versorgungsträgers frühzeitig und hinreichend zu berücksichtigen.

10.3 Regenwasserbeseitigung

In direkter Umgebung zum Änderungsbereich gibt es keinen Regenwasservorfluter, der ausreichend freie Kapazitäten zur Aufnahme des innerhalb des dargestellten Sondergebietes anfallenden Niederschlagswassers aufweist.

Daher besteht nur die Möglichkeit, das auf innerhalb des Änderungsbereiches anfallende Regenwasser zu entsorgen und dieses vor Ort ins Grundwasser einzuleiten. Diese Einleitung erfolgt über zwei geplante Versickerungsbecken.

Der Änderungsbereich bzw. das geplante Sondergebiet wird auf zwei etwa gleich große Entwässerungsteilgebiete unterteilt.



Für die Bebauung und die geplanten Verkehrsflächen des nördlichen Teilgebietes wird ein neu geplanter RW-Kanal hergestellt, der das anfallende Regenwasser dem nord-östlich geplanten Versickerungsbecken zuführt.

Für die Bebauung und die geplanten Verkehrsflächen des südlichen Teilgebietes wird ebenfalls ein neuer RW-Kanal hergestellt, der das anfallende Regenwasser dem süd-östlich geplanten Versickerungsbecken zuleitet.

Innerhalb dieser Versickerungsbecken findet eine Reinigung des zugeleiteten Oberflächenwassers vor Einleitung in das Grundwasser statt.

Im Zusammenhang mit der Inhomogenität des anstehenden Unterbodens (vgl. hierzu „Baugrunderkundungen“, siehe Quellenverzeichnis) werden die Bauarbeiten im Bereich der beiden Versickerungsbecken in der Begleitung eines Bodengutachters durchzuführen sein.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Die Stadt Reinbek ist auch für die Versickerung auf den privaten Grundstücken zuständig. Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Für die Regenwasserkanalisation ist bei der unteren Wasserbehörde eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 34 und 109 Abs. 1 LWG zu beantragen.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen und Genehmigungen ist für die geplante „Seniorenwohnanlage“ im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 durch den Vorhabenträger bzw. durch das beauftragte Ing.- Büro zu achten.

10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich. Im Rahmen der TÖB - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 sollte durch das Kommunikationsunternehmen die Versorgungssituation geprüft werden.

Eine Stellungnahme hierzu wurde jedoch nicht abgegeben, so dass dies im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 durch das beauftragte Ing.- Büro zu erfolgen hat

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die e-Werk Reinbek - Wentorf GmbH das Stadtgebiet mit Strom.



Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 wurde durch das Versorgungsunternehmen die Versorgungssituation geprüft. Danach wird die Errichtung einer Trafostation innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ erforderlich sein.

Auf eine Flächendarstellung wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung verzichtet, da diese Einrichtungen weder städtebaulich noch bodenrechtlich relevant sind und im Rahmen der Bebauungs- und Erschließungsplanung bzw. im Zuge der Hochbaurealisierung bedarfsgerecht an der benötigten Stelle hergestellt werden können. Die Vorgaben aus dem Schutz der 110 kV-Freileitung heraus sind u. a. bei der Standortwahl zu beachten.

Eine freie Zugänglichkeit dieser Versorgungsanlagen und Leitungstrassen ist im Rahmen der nachgeordneten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durch das beauftragte Ing.- Büro bzw. Arch.- Büro nachzuweisen.

10.6 Hauptversorgungsleitungen

Südlich der Straße „Mühlenweg“ und im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches durchquert die 110 kV-Freileitung Geesthacht/Ost - Glinde mit den Maststandorten 48 - 49 den Planbereich. Beeinträchtigungen der geplanten Bauflächen des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ durch diese Freileitung und Beeinträchtigungen der Freileitung können unter Beachtung der Schutzanweisungen innerhalb des Freileitungsschutzbereiches aufgrund der vorgesehenen Abstände hochbaulicher Anlagen (vgl. Abb. 2 auf Seite 15) ausgeschlossen werden.

Die Breite des Freileitungsschutzbereiches der 110 kV-Freileitung beträgt maximal 31,30 m, d. h. 15,65 m von der Leitungsachse nach beiden Seiten. Der Freileitungsschutzbereich wird in der Planzeichnung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 94 planzeichnerisch dargestellt und vermaßt.

Die Schutzanweisungen des Versorgungsträgers, derzeit die E.ON Netz GmbH, sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens durch den Antragssteller und im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro zu beachten und an die bauausführenden Firmen zur Beachtung weiterzugeben.

Die freie Zugänglichkeit, auch mit schwerem Gerät, zu dem Maststandort Nr. 49 am nordöstlichsten Rand des Änderungsbereiches ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 in Form eines Zuwegungsrechtes innerhalb der (öffentlichen und privaten) Grünflächen zugunsten des Versorgungsunternehmens zu berücksichtigen. Darüber hinaus kann es erforderlich sein, für Unterhaltungsmaßnahmen an der Freileitung entsprechende Grunddienstbarkeiten und ggf. Baulasten für das Versorgungsunternehmen, also zweckgebunden, zu gewährleisten, sofern diesbezüglich noch keine Regelungen bestehen. Diese Regelungen betreffen jedoch nicht die gemeindliche Bauleitplanung.

10.7 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die e-Werk Reinbek-Wentorf GmbH das Stadtgebiet mit Gas.



Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

11.8 Regenerative Energieformen

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Grundversorgung der Energieversorgung für die geplante „Seniorenwohnanlage“ vorrangig aus regenerativen Energieformen sicherzustellen und kommt hierbei den energiepolitischen Zielsetzungen der Stadt Reinbek entgegen.

Die Stadt Reinbek wird im Rahmen der Vorhabenrealisierung diesen zukunftsweisen Planungsansatz fachlich begleiten und unterstützen. Entsprechende Zielsetzungen beinhaltet der städtebauliche Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Reinbek, der im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 94 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2008 beschlossen worden ist.

Der Stand der Planung (mit Beschluss der StvV vom 24.04.2008) hierzu lässt sich wie folgt darstellen:

- Durch die vorgesehene energiesparende Bauweise nach den Richtlinien des KfW-40 Standards der KfW Förderbank, Programm „Ökologisch bauen“, wird der Transmissionswärmeverlust um ca. 45 % unter den aktuellen Baustandard aus der Energieeinsparverordnung gesenkt.
- Durch diese Bauweise und die damit verbundene Wärmedämmung wird also bereits gegenüber der konventionellen Bauweise in einem erheblichen Umfang Heizenergie eingespart, wobei die nachhaltige Einsparung von Primärenergie aus ökologischer und ökonomischer Sicht auf jeden Fall wertvoller und umweltschonender ist als jede wie auch immer geartete Form der Energieerzeugung.
- Zusätzlich wird der verbleibende Energiebedarf für Heizung und Warmwasser über die Verwendung von Biomasse und Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) gedeckt.
- Es wird angestrebt, die notwendige Wärmeenergie für die Beheizung und Warmwasserbereitung über ein Blockheizkraftwerk zu erzeugen, das mit Biogas betrieben wird.
- Hierfür werden entsprechende Kontingente von aus Biomasse erzeugtem Gas gekauft, die in das Erdgasnetz eingespeist werden.
- Sofern entsprechende Biogaskontingente zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung am Markt nicht verfügbar sein sollten, würde eine kleinere Anlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) zur Deckung der Grundlast eingebaut, die gleichzeitig Wärme und Strom erzeugt.

Diese Anlage könnte zunächst mit Erdgas betrieben werden, bis entsprechende Biogaskontingente eingekauft werden können. In diesem Fall würde die Spitzenlast (kalte Wintertage) durch eine zusätzliche Holzpellettheizung abgedeckt, um den Primärenergiebedarf entsprechend den Richtlinien des KfW-40 Standards einhalten zu können.



Das zuvor beschriebene Energieversorgungskonzept wurde am 11.04.2008 mit der e-Werk Reinbek-Wentorf GmbH vorgestellt und erörtert. Die e-Werk Reinbek-Wentorf GmbH begrüßt die Maßnahmen der Energieeinsparung und die vorangestellte Form der Energieversorgung, denn somit ist es möglich, das erste BHKW in Reinbek realisieren zu können.

Die e-Werk Reinbek-Wentorf GmbH ist grundsätzlich bereit und in der Lage, die Seniorenwohnanlage mit dem benötigten Biogas zu beliefern, soweit entsprechende Biogaskontingente am Markt verfügbar sind.

Das Blockheizkraftwerk wird an einem zentralen Standort innerhalb eines Gebäudes vorgesehen und technisch so ausgerüstet, dass keine Belastungen (z. B. Lärm) für die Umgebung bzw. für die Seniorenwohnanlage selbst entstehen werden. Die weitere Bebauung wird über ein Nahwärmenetz angeschlossen, so dass für das gesamte Bauvorhaben nur eine Heizwärmezentrale erforderlich ist. Auch hierdurch wird gegenüber Einzelanlagen eine Energieeinsparung erreicht.

10.9 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereiches geregelt.

Die Abfälle sind innerhalb des Änderungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln. Die Standorte der Abfallsammelbehälter innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungs- und Hochbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 konkretisiert und in den entsprechenden Planunterlagen für die einzelnen Gebäudekomplexe nachgewiesen.

Im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 ist zudem sicherzustellen, dass die private Erschließungsstraße innerhalb des Sondergebietes einschließlich deren Wendeanlage hinreichend für die Benutzung durch Müllfahrzeuge dimensioniert wird.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Reinbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums kann grundsätzlich sichergestellt werden. Nach den von den Hamburger Wasserwerken (HWW) durchgeführten hydraulischen Berechnungen und der schriftlichen Mitteilung vom 14.12.2007 kann eine Wassermenge von 96 m³ / h aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Jedoch wurde hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Garantie für die Bereitstellung der o. g. Löschwassermenge seitens der HWW nicht gegeben werden kann und Schwierigkeiten im Trinkwassernetz nicht durch die HWW zu vertreten sind.



Zur Sicherstellung und Gewährleistung der Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz wird die Anlage eines Löschwasserteiches innerhalb des Änderungsbereiches seitens der Stadt Reinbek für erforderlich gehalten und ist entsprechend den Vorgaben des Kreises Stormarn (Kreisbrandmeister) im Rahmen der Erschließungsplanung zu dimensionieren und herzustellen.

Die technischen Anforderungen und die ggf. zusätzlich erforderlich werdenden Standorte für Hydranten innerhalb des geplanten Sondergebietes werden im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung in Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Reinbek festgelegt.

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Knicks (§ 25 Abs. 3 LNatSchG`07)

Die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen und neu anzulegenden Knicks sind nach § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den Vorgaben aus dem „Grünordnerischen Beitrag“ und aus dem „Freiflächengestaltungskonzept“ im Rahmen der Bebauungsplanung und entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Naturschutzrechtes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die Knicks sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch grünordnerische Maßnahmen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde in ihrer Entwicklung nachhaltig zu schützen, sofern nicht kleinere Teilstücke zur Plangebietserschließung in Anspruch genommen werden müssen.

Mit Verfügung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 08.04.2008 wird eine Inaussichtstellung für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 festgesetzte und im „Grünordnerischen Beitrag“ bilanzierte Knickbeseitigung erteilt, sofern die Bauleitplanung umgesetzt wird.

Auf eine flächenhafte oder auch symbolhafte Darstellung nach § 5 Abs. 2 BauGB`07 muss in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes aus graphischen Gründen auf der Maßstabsebene 1:5.000 verzichtet werden. Der Schutzstatus nach dem Landesnaturschutzgesetz bleibt hiervon unberührt.

12.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§ 16 ff LNatSchG)

Der Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt mit dem östlichen Plangebietsrand an das gemäß Kreisverordnung vom 13.06.2007 erlassene Landschaftsschutzgebiet „Klingberg“ an.

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird zur Veranschaulichung der Planungssituation nach § 5 Abs. 4 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.



12.3 Anbaufreie Strecken (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 +2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Landesstraße Nr. 222 in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Da die Abgrenzung der anbaufreien Strecke unmittelbar für den Planbereich und somit für dieses Änderungsverfahren nicht von Bedeutung ist, wird auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf eine nachrichtliche Übernahme verzichtet.

13. Altlasten

Mit Verfügung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 11.01.2008 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Änderungsbereiches vorgebracht worden.

14. Archäologische Denkmale

Mit Erlass vom 10.01.2008 hat das Archäologischen Landesamtes S-H im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) darauf hingewiesen, dass innerhalb des Änderungsbereiches sich ein archäologisches Denkmal gemäß § 1 DSchG, eingetragen in die archäologische Landesaufnahme mit der LA Nr. 75 der Stadt Reinbek befindet. Es handelt sich hierbei um ein überschliffenes Hügelgrab, das oberirdisch nicht mehr sichtbar ist, dessen unterirdischen Bestandteile aber durchaus noch vorhanden sein können.

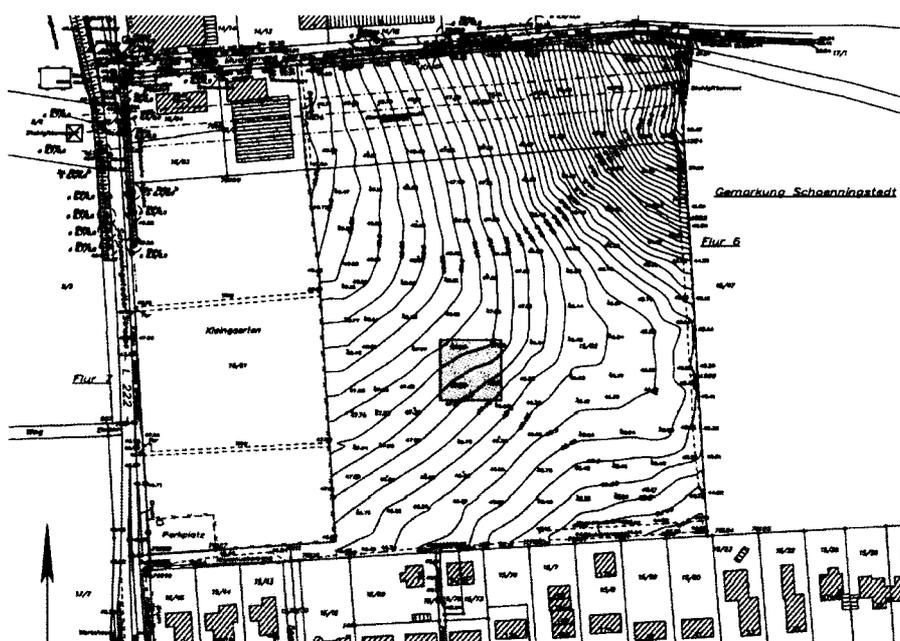


Abb. 6 Der durch die Voruntersuchung eingegrenzte Bereich zur Ausgrabung des Denkmals



Im Zuge der Bauleitplanung zur „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ wurde durch das Archäologische Landesamt eine Voruntersuchung durchgeführt.



Abb. 7 Grabungsschnitte im Rahmen der durchgeführten Voruntersuchung

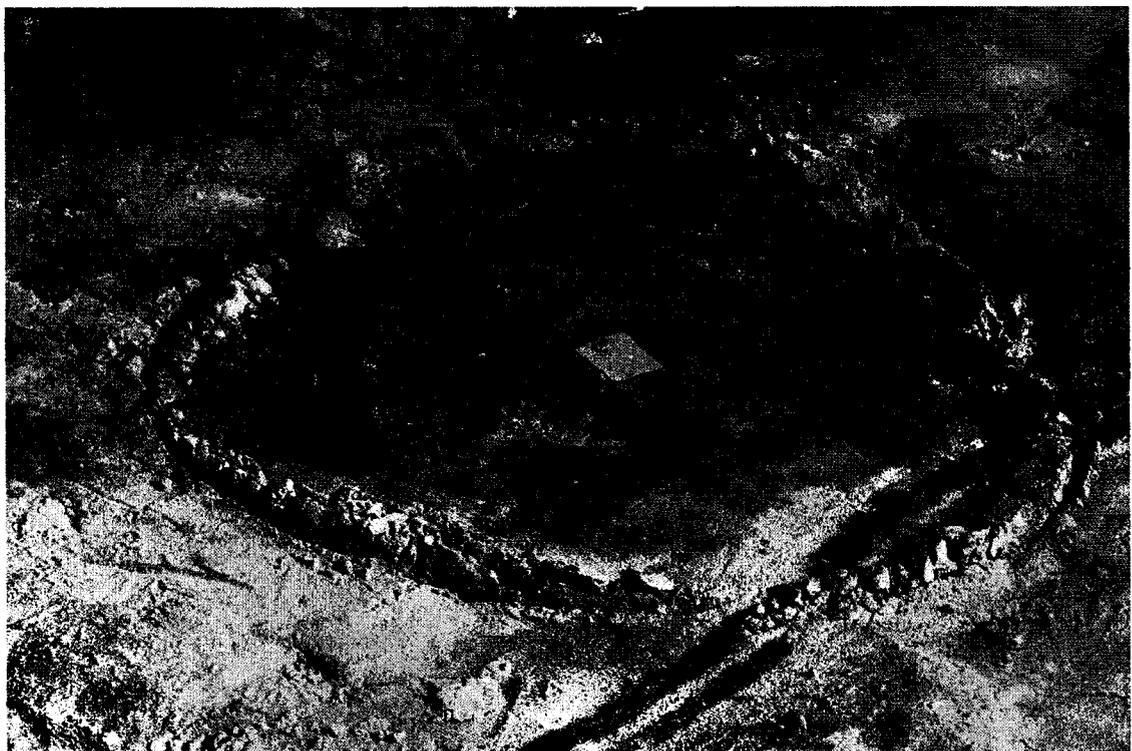


Abb. 8 Eine der Fundstellen im Rahmen der Voruntersuchung



Das Ergebnis der Voruntersuchung (vgl. nachfolgende Abbildungen) hat gezeigt, dass eine Hauptuntersuchung (Ausgrabung) für einen eingeschränkten Teilbereich (etwa 30 m x 30 m) innerhalb des Änderungsbereiches zu erfolgen hat.





Nach erfolgter Ausgrabung und somit Bergung und Dokumentation des Denkmals kann die Bebauung innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Die mit der Prospektion und der Bergung sowie der Dokumentation von archäologischen Denkmälern notwendigen Aufwendungen und Kosten sind durch den Träger der Baumaßnahmen (Vorhaben) zu tragen.

Der Vorhabenträger hat mit dem Archäologischen Landesamt S-H vereinbart, dass im Sommer 2008 (ab 2. Juni) weitere Grabungen und somit die Bergung und Dokumentation des Denkmals durchgeführt werden sollen.

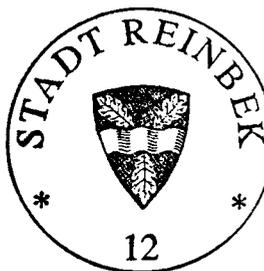
15. Denkmalschutz

Mit Verfügung der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 07.01.2008 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB'07 („Scoping“) und auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege sind im Einflussbereich des Änderungsbereiches keine Denkmale vorhaben. Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

Reinbek, den 9.5.2008

. Ausfertigung

- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Scharlibbe

Büro für integrierte
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 46